

III. SENTENCIAS DE INSTANCIA

1. Arrendamientos urbanos: Novación legal de la renta pactada por su disconformidad con la que sirve de base para la tributación (art. 133).

SENTENCIA 19 NOVIEMBRE 1947¹

A) Posibilidad de oponerla en el juicio de desahucio por falta de pago.—
B) Alcance de la mera consignación de la renta pertinente con arreglo a aquel precepto, en cuanto a la desestimación de la demanda.—C) Retroactividad débil de aquella norma.—D) Carencia de un plazo preclusivo para el ejercicio de la facultad contenida en aquella disposición.—E) Tiempo en que el arrendador ha de hacer la declaración a la Hacienda: a) Valor de la rectificación de la base tributaria hecha fuera del plazo establecido en las leyes fiscales y con posterioridad al ejercicio por el arrendatario de su facultad de novar la renta; b) Trascendencia de la rectificación practicada fuera de plazo, pero antes de que el locatario utilice la facultad aludida.—F) Independencia de las normas contenidas en los artículos 133 y 120—tipos de renta y relaciones entre los mismos—. G) Costas: consignación de la renta debida una vez iniciado el juicio.

ANTECEDENTES.—El arrendador, don J. Brunet, promovió demanda de desahucio fundada en la falta de pago de la renta convenida, a cuya pretensión se opuso el arrendatario, don M. Anabitarte, aduciendo que el precio pactado no le obligaba, por cuanto debía entenderse novado por ministerio del precepto del artículo 133, ya que la merced declarada a la Hacienda era inferior a la que venía satisfaciendo, límites a los que él reducía el pago y conforme a los cuales consignó en aquel momento las mensualidades adeudadas. Frente a esta tesis, el actor sostuvo que la cuestión planteada excedía del ámbito del juicio de desahucio; que la consignación, por no alcanzar a cubrir la suma debida conforme a los términos del contrato, era inoperante y no podía impedir la estimación de la demanda; añadiendo asimismo que la renta estaba convalidada en virtud de la norma del artículo 120, y suscitando otras cuestiones cuya formulación se desprende de los razonamientos legales que se exponen a continuación:

CONSIDERANDO que es jurisprudencia constante del Tribunal Supremo que la estructura sumaria y finalidad específica del juicio de desahucio no convienen al

1. Esta sentencia y las dos que siguen se deben a la amabilidad de D. Vicente Marín Ruiz, Juez municipal del Juzgado número 1 de San Sebastián, quien nos las ha facilitado.

debate y decisión de cuestiones ajenas a las que expresamente le están asignadas, o que, por su complejidad o ambigüedad, exceden de sus estrechos límites procesales y requieren la más amplia discusión de un juicio declarativo; doctrina que es aplicable tanto al actor como al demandado, ya que, "ni para estimar ni para rechazar" la pretensión inicial del proceso de desahucio cabe apreciar tales problemas—sentencia de 12 de agosto de 1930—: se prohíbe al demandante "plantear en el juicio cuestiones previas cuya favorable resolución sea imprescindible para que pueda ejercitarse" tal acción y no es permitido al demandado "tratar de impedir el recto y normal ejercicio de esa acción, suscitando cuestiones que le involucren, extrañas a los hechos en que se funde la demanda y a la pertinencia de los preceptos legales invocados en la misma"—sentencia de 23 de noviembre de 1946—.

CONSIDERANDO que, "sin contrariar por ello la doctrina excluyente indicada, básica de su generalidad para el juicio aludido por ser consustancial con su índole procesal especialísima", el Tribunal Supremo ha declarado la posibilidad de que "en algunos casos y supuestos pueda adquirir una mayor flexibilidad que permita la proposición y discusión dentro del mismo de cuestiones que, relacionadas con el derecho del arrendador para desalojar la finca, o del arrendatario para oponerse válida y eficazmente al desahucio, estén tan íntimamente relacionadas con el arrendamiento de que se trate que afecte a los derechos y obligaciones del mismo derivados"—sentencia de 20 de mayo de 1946—; y, en aplicación concreta de este criterio excepcional, ha establecido reiteradamente la posibilidad de analizar en el repetido proceso—aun en su modalidad técnicamente más "sumaria": el amparado en el impago de la renta—cuestiones íntimamente relacionadas con la obligación de satisfacer tal precio y, específicamente, la existencia de una novación del contrato, en cuyo evento y respecto a tales medios de defensa no debe siquiera observarse la norma limitativa del párrafo 2.º del artículo 1.579 de la Ley de Enjuiciamiento civil—sentencias, entre otras, de 20 de octubre de 1902, 6 de agosto de 1903, 16 de enero de 1907, 17 de mayo de 1940, cuyo criterio acepta el apartado b) del artículo 161 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos—.

CONSIDERANDO que, el impago en que se motive el desahucio por tal causa, ha de ser el del precio "expresamente pactado o fijado como ejecutorio, refiriéndose en el primer caso al del contrato en curso"—sentencia de 20 de mayo de 1946—, mas tal afirmación, no elimina la posibilidad de estimar bastante, a los fines de enervar la acción resolutoria instada en esta litis, la consignación realizada por el demandado, si se acepta en los párrafos ulteriores de esta decisión la procedencia de la aplicación del artículo 133 del Texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos y la adecuación de la suma consignada con la pertinente con arreglo al precepto referido, por las razones siguientes: a) Que la expresada sentencia, por su carácter de rescisoria o segunda de la de casación o rescindente de la misma fecha, al sustituir la de instancia atiende a la resolución del caso concreto a que se refiere más que a ser rectora de la interpretación del derecho, por lo que no estima suficiente la consignación parciaria al apreciar, en la misma sentencia y en aquella que es su antecedente, que no era esta la cantidad debida; b) Además, en la misma resolución jurisprudencial que es objeto de examen puede apoyarse el criterio sustentado en ésta, toda vez que destaca, precisamente como decisivo, *el contrato en curso*, que en el supuesto que decide es el resultante de

una *novación*, como expresamente declara la sentencia primera, que *analiza tal modificación* de la obligación original; c) Asimismo, la sentencia de 16 de diciembre de 1935, en un caso de desahucio por falta de pago, en que el demandado no consignó cantidad alguna, establece que, la consignación por "el demandado de la cantidad representativa del precio que *según él* venía constreñido a pagar, en virtud de haberse *novado* el contrato", era requisito incumplido e ineludible para que el Tribunal "pudiese entrar a *dilucidar si tal novación existía* con virtualidad bastante para enervar la acción entablada"; d) Por otra parte, no se trata de señalar la renta legal o tasada del contrato, que requeriría que en fallo revisorio fuese "fijado como ejecutorio" el precio "que correspondiese pagar conforme a los preceptos legales determinantes de su tasa"—sentencia repetida—, ya que se aduce una *novación*, operada "opelegis" sobre base absolutamente cierta y con pruebas preconstituídas, de más fácil comprobación que la llevada a cabo por el concierto de voluntades de las partes, modificación del arrendamiento original que no necesita previa pretensión judicial del beneficiado, sino su mera alegación, como medio de defensa, cuando el arrendador intente desconocerla; porque, de lo contrario, no tendría virtualidad la última previsión del artículo 133 precitado, al estatuir—in fine—que "sin necesidad de acudir a juicio" se entenderá *novado* el contrato, con lo que tal precepto ha de aludir al supuesto de falta de conformidad entre las partes—si la hay nunca surge la contienda judicial ni es necesario relevar de tal controversia a los sujetos de la relación material—, por lo que es preciso entenderle en el sentido de que, desde que se den los supuestos de hecho de la norma expresada, autoriza al inquilino para limitar su pago a la renta que sirve de base de tributación, sin que, al hacerlo, incurra el arrendatario en el incumplimiento de la obligación de satisfacer el precio que puede dar lugar a la acción resolutoria, así como que puede el demandado oponer tal *novación* en el proceso de desahucio instado por falta de pago de la diferencia entre la renta convenida y la *novada*, siempre que consigne el importe de ésta, sin necesidad de que con anterioridad se declare tal hecho a consecuencia, de una acción directa o reconventional—difícilmente admisible en el juicio especial—.

CONSIDERANDO que, de lo expuesto, se infiere la precisión de examinar si se produjo la *novación* aducida por la parte demandada, así como su eficacia para impedir el buen éxito de la pretensión del actor, lo que hace ineludible, antes de indagar si concurren en este caso los hechos integrantes del supuesto a cuya existencia condiciona el precepto del artículo 133 su actuación, fijar el sentido y alcance de esta norma; a cuyo efecto ha de tenerse en cuenta que la finalidad fiscal es la inspiradora de la disposición, que, por ser perseguida en forma indirecta a través de la concesión de derechos subjetivos privados a los arrendatarios, no cabe sea equiparada en su tratamiento a otras de la misma naturaleza y restringir su trascendencia en el orden civil, sin que sea tampoco posible desconocer los precedentes legislativos, especialmente las leyes tributarias de 16 de diciembre de 1940 y 31 de diciembre de 1945, cuyas disposiciones, contenidas en sus artículos 12 y 14, respectivamente, culminan en la que analizamos.

CONSIDERANDO que una exigencia de orden lógico requiere, en primer término, decidir la trascendencia que, para la invocación del artículo 133 en esta litis, pueda tener la norma de irretroactividad establecida en la disposición transitoria 12 del Texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a cuyo efecto es conveniente señalar que, frente a la retroactividad en sentido propio, *fuerte* o de se-

gundo grado, que alcanza y hasta deja sin efecto consecuencias de hechos ya consumados, existe la retroactividad impropia, *débil* o de primer grado—verdadera irretroactividad—que supone el sometimiento a la ley nueva de las relaciones jurídicas ya nacidas al iniciarse su vigencia, pero sólo en cuanto a las consecuencias derivadas de hechos que tengan lugar dentro del plazo de su eficacia; pues bien, el repetido texto recoge ambas formas de retroactividad: aquélla, con carácter general, en su norma intertemporal 1.ª; la otra, en la 12.ª y 13.ª, puesto que el precepto excepcional de estas reglas no es posible entenderlo con carácter absoluto, de total inaplicación del ordenamiento de los capítulos IX, X y XI a los contratos de arrendamientos existentes a la entrada en vigor de la ley, toda vez que, tal interpretación, sobre ser contraria al contenido de estos capítulos, que se preocupan preferentemente de regular negocios jurídicos vigentes en la época en que comenzó a regir, dejaría sin disciplina en sus extremos más esenciales a tales contratos que, por estar sometidos al texto precitado—art. 1.º—, no podrían sujetarse a la legislación común ni tampoco a la especial precedente—disposición 27.ª—; por el contrario, es llano que la actual Ley de Inquilinato, al excluir la retroactividad de los capítulos referidos, sólo trató de eludir su efecto retroactivo fuerte, sin rechazar el débil, a cuya virtud, los preceptos comprendidos en tales capítulos son de aplicación a los contratos ya existentes al entrar en vigor el texto, siempre que, bajo su imperio, concurren los hechos básicos de la actuación de sus mandatos, por lo que el artículo 133 ampara la novación aducida, toda vez que, el desequilibrio entre la renta percibida y la declarada a la Hacienda, presupuesto de la eficiencia de su norma, si bien se inició antes de la entrada en vigor del precepto, *subsistió* cuando ya regía éste; aparte de que, de estimarse que por no haberse satisfecho el mes de abril el arrendatario dejó de abonar la renta convenida antes de que el artículo 133 tuviera fuerza legal, habría que entender que la novación se operó en tal caso a tenor del artículo 14 de la ley de 31 de diciembre de 1945, ya que habría transcurrido el lapso de tiempo en él señalado sin hacer la declaración.

CONSIDERANDO que, asimismo, es inaceptable que el derecho conferido en el segundo párrafo del artículo 133 haya de ejercitarse dentro de un plazo preclusivo, puesto que, al no estatuirlo el precepto, su admisión presuntiva o analógica sería contraria a los principios jurídicos, además de que de su misma redacción y precedentes se deduce que sólo la cesación de la vigencia del arrendamiento es límite para hacer efectiva tal facultad; interpretación que resulta favorable a los intereses protegidos por la norma: los de los inquilinos y los del Fisco; éstos al acuciar constantemente al propietario a formular una declaración sincera.

CONSIDERANDO que es insostenible la tesis de la parte actora de que el arrendador, al publicarse la Ley de Arrendamientos, tenía un plazo de tres meses para hacer la declaración de las rentas; pues el artículo 133, sobre no señalar plazo alguno, remite a los “establecidos en las leyes fiscales”, por lo que es indudable que, por ser precio que se venía cobrando con anterioridad a 1946, habría transcurrido el lapso de tiempo fijado a tal efecto en el artículo 14 de la Ley de 31 de diciembre de 1945, sin que el propietario lo hubiese aprovechado.

CONSIDERANDO que, esto sentado, es preciso declarar que la rectificación del líquido, hecha por el arrendador en fecha no determinada en los autos, pero

posterior a la preclusión del tiempo hábil de declaración y al ejercicio por el arrendatario de su facultad de limitar el precio, carece de virtualidad alguna para impedir la novación legal, puesto que la tesis contraria conduciría a la ineficacia de la norma, aparte de que, si preciso fuera acudir a antecedentes legales para apoyar tal afirmación, al final del artículo 12 de la Ley de 16 de diciembre de 1940 así se preceptúa; siquiera la conclusión anterior no deba entenderse en el sentido de privar de transcendencia a la *rectificación de la base tributaria hecha fuera de plazo*, siempre que sea anterior al hecho de la *reducción* del pago por el inquilino, por cuanto esta posibilidad de sanación del defecto se infiere de la redacción del precepto que, al emplear términos de presente—"fueren" y, sobre todo, "figuren"—, así como al autorizar solamente al arrendatario para limitar su pago a las cantidades "declaradas" o que en ese instante "sirvieran de base" a la tributación, sin permitirle retrotraer efecto alguno ni repetir por ninguna cantidad, destaca la precisión de actualidad del desequilibrio entre las rentas declaradas y las percibidas, en el momento en que el locatario utilice la facultad que le otorga la repetida disposición; sistema conforme a la "ratio legis", puesto que el precepto persigue, indirecta, pero fundamentalmente, fines fiscales a los que conviene que, constantemente, el arrendador se vea amenazado por la sanción legal—lo que se logra a través de la ausencia de un plazo de caducidad para el ejercicio del derecho del inquilino—y que, también en cualquier tiempo, antes de que el locatario haga uso de su facultad, pueda el propietario formular una declaración sincera que purifique la defectuosa; ya que, si existiera un término preclusivo para la realización del derecho del inquilino, caducado éste habría salvado el arrendador el riesgo de la novación y no descubriría el fraude fiscal, y, aun no existiendo tal plazo de caducidad, si el arrendador no pudiera, una vez que el plazo fiscal de declaración se hubiese agotado, atender a la rectificación de la base impositiva con eficacia para impedir al inquilino utilizar la facultad que aun no hubiese ejercitado, por no depender ya en absoluto de su conducta el evitar la posibilidad de novación, no tendría el propietario estímulo para formular una declaración sin fraude y no pondría de acuerdo la base contributiva con la realidad: criterio, por otra parte, que no perjudica notablemente al arrendatario, que puede actuar su derecho en tanto no haga el arrendador la rectificación en la Hacienda, máxime si se tiene en cuenta que esta disposición es tuitiva del inquilino únicamente para lograr que, por el impulso de sus intereses privados, se obtenga una imposición más saneada, a través de la sanción civil del arrendador, ya que la tutela directa y otorgada propiamente en atención al arrendatario, en cuanto a precios, es la de la renta legal (art. 118 y siguientes).

CONSIDERANDO que la alegación del actor de que, por venir satisfaciéndose desde varios años antes la renta convenida, no puede ser modificada, por haberse convalidado a virtud de la Ley de 7 de marzo de 1942 y, más tarde, del artículo 120 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, requiere aclarar que ambas normas contemplan y regulan sólo en forma parciaria el problema de la merced arrendaticia, ya que frente a ellas, y anulando sus consecuencias favorables al arrendador, aparecen el artículo 14 de la Ley de 31 de diciembre de 1945—trasunto del 12 de la de Reforma Tributaria—y el 133 del texto reiterado, respectivamente; en efecto, para rebatir aquella aseveración, es preciso discriminar tres clases de rentas: la que corresponde abonar con arreglo

al régimen de tasa (artículos 118 a 122 y 126, párrafos primero y cuarto, fundamentalmente), designada por la ley con el apelativo de legal, pero que será preferible denominar *tasada* en las sucesivas disquisiciones, precio establecido en atención de los intereses sociales de una clase: los inquilinos; la que figura como base de tributación, que llamaremos *fiscal*, por cuanto puede ser tanto la declarada como la asignada administrativamente (art. 133), que también acota la libertad del arrendador, mas como sanción a éste y a través del otorgamiento de un beneficio a los inquilinos que posibilite una percepción más efectiva de los impuestos territoriales; finalmente, la convenida o prácticamente abonada, que calificaremos de *real*, que puede o no coincidir con las otras y que, en el caso de exceder a la tasada, se estima ilícita (art. 128); pues bien, la ley establece primero una ecuación: la merced real no puede superar a la tasada (arts 128 y 11, en relación con los ya citados que determinan este precio), para formular otra a continuación: el precio real, e incluso el tasado, que en este punto carece de relevancia, ha de coincidir con la renta fiscal (art. 133), siempre que ésta a su vez no rebase a la tasada (art. 127) y sin perjuicio del supuesto excepcional del artículo 123; exigencias legales cuya articulación independiente y actuación en forma distinta—la primera a través de un juicio llamado revisorio, la segunda mediante la novación legal—hacen factible que se dé aquélla sin concurrir ésta, es decir, que el precio real se acomode al tasado, pero que no sea igual al fiscal por existir ocultación del percibido, sin que nada impida, en tal caso, la entrada en juego del precepto llamado a producir esta última correlación, ya que la ley persigue el concurso de las dos, hasta lograr la siguiente de grado superior: el precio real es igual al tasado y ambos no superan al fiscal, conformidad total que es la única que impide la mutación del precio real, pendiente de alteración, si no, por la no lograda; por lo que resulta obvio el carácter infundado de la afirmación del actor, ya que la Ley de 7 de mayo de 1942 y el artículo 120 del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos sólo determinan las que hemos llamado rentas tasadas—si se quiere por reconocimiento legal de un precio real—, mas para nada se refieren al precio fiscal que, en el tiempo de vigencia de la primera, fué reglado por los artículos 12 y 14, respectivamente, de las Leyes de 16 de diciembre de 1940 y 31 de diciembre de 1945 (art. 3.º del Decreto de 21 de mayo de 1943) y en el momento actual por el artículo 133 tantas veces mencionado.

CONSIDERANDO que lo establecido en los precedentes párrafos autoriza a estimar bien hecha la consignación practicada por el inquilino, ya que aparece plenamente acreditado: que éste venía satisfaciendo cantidades superiores a las que servían de base tributaria; que, al limitar su pago, se ajustó cuantitativamente al alquiler que figuraba a efectos contributivos; y que el arrendador rectificó la base fiscal en fecha posterior al ejercicio por el locatario del derecho discutido.

CONSIDERANDO que, el apreciar como suficiente para enervar la acción de desahucio la consignación realizada por el demandado, no es óbice a estimar, a los efectos del apartado c) del artículo 161, que, sin ella, hubiera sido aquélla procedente, ya que la renta puesta a disposición del actor en estos autos no había sido satisfecha; sin que impida la condena en costas del demandado, prevenida en la norma citada, el hecho de que ésta haya justificado que ofreció las rentas antes de la presentación de la demanda, puesto que, para que tal acto fuese bastante a justificar la atribución de los gastos procesales al demandante, a tenor

de lo estatuido en el apartado *b*) del artículo últimamente citado, era preciso que la consignación hubiese tenido lugar *antes* de la celebración del juicio y no en otro momento ulterior, como ocurre en el presente caso en que se verificó ya iniciado aquél.

Vistas las disposiciones citadas y demás de general aplicación.

FALLO: Que, desestimando la demanda de desahucio del piso ..., formulada por el procurador don M. Olondris, en nombre y representación de don J. Brunet, frente a don M. Anabitarte, debo declarar y declaro no haber lugar a decretar aquél, con expresa imposición de las costas del juicio al demandado.

Así, etc.

2. Arrendamientos urbanos: Resolución del contrato por fallecimiento del inquilino y no concurrir las circunstancias precisas para su prórroga en beneficio de los parientes de aquél.

SENTENCIA 21 NOVIEMBRE 1947

Ausencia de contradicción en el proceso que conduce de oficio a la repulsión de la demanda: oposición entre el hecho básico de ésta y la forma de determinar en la misma a la otra parte litigante.

ANTECEDENTES.—El arrendador, don M. Mancisidor, solicitó la resolución del contrato de locación por él celebrado con la inquilina doña M. Echepare, amparando su demanda en el hecho de haber fallecido la inquilina y, asimismo, en que nadie podía pretender la prórroga forzosa del arrendamiento, ya que no existían parientes dentro de tercer grado que con ella hubiesen convivido con un año de antelación a su óbito. Su pretensión la dirigió frente a los parientes de tercer grado de la locataria fallecida, que con ella hubiesen convivido con un año de antelación a su muerte.

CONSIDERANDO que, la demanda originaria de la presente litis, "a fortiori" ha de ser desestimada por contener una profunda e insoluble contradicción, cual es afirmar un hecho fundamental y negativo, la *ausencia* de parientes de tercer grado que hayan convivido con la arrendataria durante el año anterior a su fallecimiento, y dirigir su pretensión precisamente frente a personas que se individualizan por el *concurso* de estas circunstancias; en efecto, si se justificare que tales parientes—cualificados en la forma expresada—existen, la petición debería rechazarse, puesto que quedaría demostrado que su hecho básico era incierto; por el contrario, si de la prueba se deduce que la referida afirmación es verdadera, a la vez se *acreditaría la inexistencia de los demandados* y se llegaría a análoga consecuencia por aplicación del principio esencial del proceso civil de la "dualidad de partes", conforme al cual *no puede entenderse válidamente constituido aquél si no hay dos personas en posiciones procesales contrarias*—"judicium est actus trium personarum: iudicis, actoris et rei"—, es de-

cir, no hay proceso si no existe demandado, a lo que equivale el carácter irreal o *imaginario* de éste, ya que no se trata de la vocación al proceso de personas indeterminadas "nominatim", pero determinables por datos que las califiquen—herederos desconocidos, etc.—, sujetos que, si no comparecen, no consta en los autos en forma lógica inexcusable, como ocurre en los presentes, que han de ser inexistentes para que la pretensión del actor pueda prosperar, dificultad que no oculta la imprecisa redacción de la súplica de la demanda, al no solicitar el lanzamiento de persona alguna concreta.

CONSIDERANDO que, si nuestra ley procesal no contiene una declaración expresa del apotegma referido, éste se encuentra implícito en el conjunto de sus normas, que construyen el mecanismo del proceso sobre el juego contradictorio de las pretensiones de las "partes", cuyo mismo nombre legal revela el carácter necesario de la aludida contraposición de sujetos, ya que indica que cada uno de ellos no es sino *parte*—de un todo—, además de ser posible inducirle de multitud de preceptos particulares (arts. 524 y 1.811 de la Ley de Enjuiciamiento civil, entre otros); principio cuya inobservancia ha de ser denunciada de oficio, no sólo por la naturaleza imperativa de las normas procesales, sino también por la imposibilidad evidente de que sea puesto de manifiesto por la—inexistente—contraparte.

CONSIDERANDO que no exige esta resolución que se precise su esencia, en cuanto al pronunciamiento de inadmisión del pedimento del actor, con relación al ulterior efecto de la cosa juzgada material; ya que si la sentencia de absolución en la instancia no lleva aparejada la imposibilidad de suscitar nuevamente la cuestión de fondo, para ello es inexcusable que se hayan subsanado los defectos que la provocaron, esto es, que en este caso se promoviese después la demanda individualizando de otra forma al demandado, con lo que tampoco sería oponible la eficacia de la cosa juzgada, aun en el supuesto de apreciar como decisoria del fondo a esta resolución, ya que no se daría la identidad de personas que previene el artículo 1.252 del Código civil.

CONSIDERANDO que, conforme se expone en los anteriores párrafos, hay que entender que *realmente no existe* más que una parte en este ficticio proceso, afirmación que releva de una especial atribución de las costas del mismo.

Vistos los preceptos citados y demás pertinentes.

FALLO: Que debo declarar y declaro no haber lugar a la estimación de la demanda instada por ..., sobre ..., frente a los parientes hasta el tercer grado de la fallecida doña ..., que con ella hubieran convivido con un año de anterioridad al óbito.

Así, etc.

3. Arrendamientos urbanos: Subarriendos parciales anteriores a la vigencia de la Ley, a cuya virtud conviven con el inquilino personas en número no superior al autorizado por el artículo 27.

SENTENCIA 20 ABRIL 1948

El beneficio de la prórroga forzosa: disposición transitoria séptima, párrafos segundo y primero.

ANTECEDENTES.—Doña J. Acutain, arrendataria de una vivienda, admitió en el año de 1943 a don J. Lascoz y su mujer para que ocupasen un determinado número de habitaciones de la misma, con derecho a utilizar los servicios del piso, celebrando el correspondiente contrato de subarriendo parcial y continuando la locataria en la vivienda. En el mes de marzo del año actual la inquilina promueve demanda, frente al señor Lascoz, en solicitud de que se declare resuelto el contrato de subarriendo; por no tener el subarrendatario derecho a la prórroga, conforme a lo estatuido en el párrafo segundo de la norma intertemporal séptima. El demandado opone su carácter de subarrendatario, a virtud de contrato anterior a la fecha de vigencia de la ley, e invoca el párrafo primero de la disposición precitada.

CONSIDERANDO que, en esencia, se contrae a una cuestión de derecho, la que ha de ser objeto de examen: determinación del alcance del precepto contenido en el párrafo segundo de la disposición transitoria séptima del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, a fin de precisar si dicha norma es aplicable siempre que el número de personas extrañas a la familia del inquilino que con él ocupen la vivienda no supera el límite señalado en el artículo 27 del texto citado, cualquiera que sea el título de convivencia, o si, por el contrario, la causa de permanencia en la habitación, cuando dimana de un contrato de subarriendo parcial, tiene virtualidad suficiente para excluir la eficacia del párrafo referido y producir la entrada en juego del párrafo primero de la misma disposición.

CONSIDERANDO que un examen "prima facie" del problema conduciría a la aceptación de aquella tesis, por ser terminante la expresión de la norma repetida, al establecer que "el beneficio de prórroga no será extensivo a las personas de que trata el artículo 27", y porque tales personas son individualizadas por este precepto en atención solamente al concurso de dos circunstancias de hecho —convivencia y número—, sin tener en cuenta los vínculos jurídicos que les ligan al arrendatario; afirmación a la que ni siquiera sería óbice lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 27, que atribuye a los que así habitan los derechos y deberes propios del subarriendo parcial, cuya aplicación determinaría a su vez la del párrafo primero de la norma intertemporal mencionada, ya que la especialidad del párrafo segundo de ésta evitaría la posible antinomia con el segundo del artículo, que por su carácter general abarca el total contenido obligatorio que une a los "conviventes".

CONSIDERANDO que, esto no obstante, un análisis más detenido de la cuestión lleva al juzgador a la conclusión opuesta, a través de un esfuerzo interpretativo menos fiel a la letra de la norma y en cuyo proceso es necesario estimar apreciaciones de orden técnico y consideraciones de justicia pura.

CONSIDERANDO que el artículo 27, al formular las proposiciones que integran sus dos primeros párrafos, aparentemente contradictorios, pone de relieve la "ratio legis" del precepto, cuya finalidad no es otra que excluir que se califiquen como subarriendo u hospedaje las relaciones que contempla, para impedir fundamentalmente que en ellas pueda apoyar el arrendador una pretensión resolutoria del arrendamiento; mas sin que se proponga desnaturalizar dichas relaciones, en cuanto afecten simplemente a los coocupantes de la habitación, por no ser ello preciso al fin apuntado, razón por la que las configura como subarriendos parciales, influido el legislador por la idea de que éste será el supuesto normal o más corriente.

CONSIDERANDO que, de lo expuesto, se infiere que el subarriendo parcial concertado por el arrendatario sin exceder del tope marcado por el repetido artículo 27, si, desde el punto de vista de las relaciones con el arrendador no puede ser reputado como un negocio de tal categoría, ya que en tal aspecto la ley considera irrelevante el motivo de convivencia y sólo se preocupa de fijar el número de personas que el inquilino pueda alojar en la vivienda sin consentimiento del arrendador, sí debe ser valorado como tal subarriendo en cuanto se refiera a las relaciones del arrendatario con las personas que con él conviven.

CONSIDERANDO que, esto sentado, por cuanto el beneficio de prórroga concedido en favor de los subarrendatarios y su negación respecto a las personas de que trata el artículo 27—párrafos primero y segundo de la norma transitoria tantas veces aludida—afecta sólo al vínculo interno que liga a los que concertaron el subarriendo o a los que conviven, es lógico declarar que, cuando el contrato subyacente que exteriormente aparece como "convivencia" del artículo 27—por el número de extraños que viven con el locatario—es propiamente un subarriendo parcial, debe reconocerse el derecho a la prórroga obligatoria, mientras que, en el caso de que la convivencia tenga por causa un contrato de hospedaje, no es posible admitir la existencia de tal obligación para el inquilino.

CONSIDERANDO que, en efecto, si el arrendatario cede el disfrute de una o varias habitaciones de su vivienda, a cambio de un precio cierto, la propia naturaleza del convenio determina la existencia de una relación de subarriendo parcial, cualquiera que sea el número de personas que hayan de convivir; por lo que, de seguir un criterio opuesto al indicado, sobre violentar esa naturaleza al tratar de diferenciar lo que por su esencia no lo permite, para discriminar el subarriendo parcial de la convivencia onerosa—a los efectos de la prórroga—habría que recurrir a elementos tan extrínsecos al contrato como el indicado del número de ocupantes, que habrían de computarse aunque sus títulos de permanencia en la habitación fuesen independientes, con la consecuencia de que el régimen del subarriendo o de la convivencia se pudiera alterar por actos ajenos al subarrendatario, cual serían la entrada o salida de la vivienda de otras personas o grupos familiares.

CONSIDERANDO que, por otra parte, un tratamiento diverso de figuras contractuales esencialmente idénticas sería absolutamente ilógico y contrario al principio "ubi est eadem ratio, ibi eadem dispositio juris esse debet"—reafirmado por el

artículo 13 del texto repetido—y al espíritu de la ley, que, consagrando situaciones jurídicas creadas antes de su vigencia, intenta evitar los lanzamientos en masa.

CONSIDERANDO que, por último, tal interpretación no puede ser tachada de incorrecta, por separarse de la norma de hermenéutica “ubi lex non distinguit nec non distinguere debemus”, ya que la diversificación establecida viene impuesta por la propia y diferente naturaleza de los vínculos jurídicos que pueden ligar a las personas a que se refiere el artículo 127; en efecto, si por las razones expuestas resulta adecuado reconocer el beneficio de prórroga forzosa en favor de los conviventes-subarrendatarios, por el contrario, la complejidad de la relación aconseja que se rechace tal derecho en cuanto a los conviventes-huéspedes; aparte de que no puede inspirar recelo el criterio espiritualista seguido como pauta para la indagación del sentido de la disposición reiterada, ya que no se debe olvidar que la imperfección del artículo 27 y sus preceptos complementarios ha de forzar al juzgador, en múltiples ocasiones, a apartarse de los preceptos literales de tal grupo de normas: verbigracia, una operación similar, aunque inversa, es ineludible al aplicar el párrafo segundo del artículo 27, cuando los “conviventes” tengan el carácter de huéspedes con respecto al arrendatario, pues a tales supuestos repugna la atribución de los derechos y obligaciones propios del subarriendo parcial.

CONSIDERANDO que, esto establecido, es obvia la improcedencia de la demanda, por estar plenamente acreditado en autos que la parte demandada concertó con la actora un contrato de subarriendo parcial, con anterioridad a la fecha de entrada en vigor del texto articulado de la Ley de Arrendamientos Urbanos, circunstancia que, a tenor del precepto transitorio del párrafo primero de la norma séptima, excluyen la posibilidad de resolución del negocio jurídico por no acceder el subarrendador a la prórroga de su plazo de vigencia.

CONSIDERANDO que la carga de los gastos procesales corresponde íntegramente a la parte actora, conforme al criterio del vencimiento, recogido en la regla VIII de la base X de la Ley de 19 de julio de 1944, aplicable por invocación del artículo 162 del texto reiteradamente citado.

Vistos los textos citados y demás pertinentes.

FALLO: Que, desestimando la pretensión formulada por ..., frente a ..., en solicitud de ..., debo absolver y absuelvo de la demanda a la parte demandada, con expresa imposición de costas a la actora.

Así, etc.

(Las precedentes sentencias fueron dictadas por el Juez de Primera Instancia don Vicente Marín Ruiz, en los Juzgados Municipales de San Sebastián.)